

PDF hosted at the Radboud Repository of the Radboud University Nijmegen

The following full text is a publisher's version.

For additional information about this publication click this link.

<http://hdl.handle.net/2066/65278>

Please be advised that this information was generated on 2017-12-06 and may be subject to change.

Publicatie WPNR: Weekblad voor Privaatrecht, Notariaat en Registratie

Uitgever Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie

Jaargang 135

Publicatiedatum 04-09-2004

Afleveringnummer 6589

Titel Het voorontwerp Pacht; een nieuwe titel in het BW

Auteurs Prof. mr. G.M.F. Snijders, Bijzonder hoogleraar Agrarisch recht bij de Radboud Universiteit Nijmegen en advocaat te Utrecht.

Samenvatting Kort geleden werd een voorontwerp bekend voor een nieuwe wettelijke regeling van de pachtovereenkomst. In deze bijdrage wordt het voorontwerp besproken en van enkele kritische kanttekeningen voorzien.

Trefwoorden Pacht
Pachtwet

Paginnummers 663-670

Rubriek Redactioneel



WPNR 2004(6589) Het voorontwerp Pacht; een nieuwe titel in het BW

Het voorontwerp Pacht; een nieuwe titel in het BW

1. Inleiding

De kogel is door de kerk; bij brief van 25 juni 2004 ontving een aantal organisaties de tekst van een voorontwerp voor een nieuwe wettelijke regeling van de pacht, met Memorie van Toelichting.[\[noot:1\]](#) De organisaties werden uitgenodigd om het voorontwerp vóór 15 oktober 2004 van commentaar te voorzien, waarna aan de hand van de ingekomen reacties zal worden beoordeeld of nader overleg wenselijk is.

Hoewel in enkele brieven van de verantwoordelijke ministers (van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit en van Justitie) aan de Voorzitter van de Tweede Kamer anders werd aangekondigd[\[noot:2\]](#), is kennelijk afgezien van de mogelijkheid om ook ‘de wetenschap’ om commentaar te vragen. Bezwaarlijk is dat niet, nu die wetenschap over haar eigen kanalen - waaronder het WPNR - beschikt. Minder begrijpelijk is dat de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (dan wel de Vereniging voor Agrarische Specialisten in het Notariaat) niet tot het plaatsen van kanttekeningen is uitgenodigd; de gemiddelde notaris heeft met het pachtrecht nu eenmaal meer van doen dan bijvoorbeeld de doorsnee advocaat.

In deze bijdrage zal ik om te beginnen ingaan op de aanleiding tot het voorontwerp. Vervolgens zal ik de inhoud ervan in grote lijnen schetsen; de tekst van het voorontwerp is

veelomvattend, hetgeen een uitputtende bespreking binnen het bestek van een tijdschriftartikel onmogelijk maakt. Enkele in het oog springende aspecten zullen nader worden geanalyseerd en becommentarieerd.

2. De aanleiding tot het voorontwerp

De huidige Pachtwet - daterend van het jaar 1958 - vindt haar oorsprong in de crisisjaren vóór de Tweede Wereldoorlog. De wet was in de eerste plaats bedoeld als financieringsinstrument voor de landbouw. Agrarische ondernemers moesten in staat worden gesteld om een landbouwbedrijf te exploiteren, zonder de hoge kosten te hoeven maken die zijn verbonden aan het in eigendom verwerven van gronden en gebouwen. Dit werd enerzijds gerealiseerd door te voorzien in een systeem van pachtprijsbescherming; artikel 3 Pachtwet bepaalt dat bij algemene maatregel van bestuur regels worden vastgesteld ten aanzien van de hoogst toelaatbare pachtprijs van een object.[\[noot:3\]](#) Anderzijds voorzag de wetgever in een groot aantal dwingendrechtelijke bepalingen, gericht op bescherming van de pachter, inzake bijvoorbeeld de verlenging van de overeenkomst (art. 36 e.v. Pachtwet), de indeplaatsstelling (art. 49 en 54) en het voorkeursrecht van de pachter (art. 56a e.v.).

Het financieringsinstrument bleek zichzelf in de loop der jaren in de staart te bijten. Pachters werd weliswaar de nodige wettelijke bescherming geboden, maar juist in verband met die bescherming waren eigenaren van landbouwgronden en agrarische gebouwen steeds minder bereid om deze objecten in pacht uit te geven. De rendementen werden onvoldoende bevonden, terwijl een eigenaar als gevolg van de dwingendrechtelijke bepalingen in grote onzekerheid verkeerde over de termijn waarop hij een eenmaal in pacht gegeven object weer zelf zou kunnen gaan gebruiken, of pachtvrij kon verkopen. Consequentie was dat het pachtareaal na de Tweede Wereldoorlog steeds verder terugliep.

Deze ontwikkeling deed een roep ontstaan naar het ‘liberaliseren’ van de pacht.[\[noot:4\]](#) In 1995 werd een eerste (voorzichtige) stap gezet in de richting van een vrijer pachtregime, met het introduceren van de teelpacht en de eenmalige pacht in art. 70f Pachtwet, en het verruimen van de oppervlaktegrens van art. 58. Als gevolg van een en ander kwamen eigenaren te beschikken over meer mogelijkheden om losse gronden in pacht uit te geven, zonder dat de als meest klemmend ervaren wettelijke bepalingen op de desbetreffende overeenkomsten van toepassing waren.

De wetswijziging van 1995 ging echter niet ver genoeg, al was het maar omdat de eenmalige pacht (art. 70f lid 5-10) eigenaren slechts voor een aaneengesloten periode van twaalf jaren[\[noot:5\]](#) verlichting bood. In verband hiermee werd op 1 maart 1999 de Commissie Pachtbeleid ingesteld. De commissie kreeg als opdracht de werking van de huidige pachtwetgeving te evalueren en een toekomstvisie voor het pachtbeleid en de daarbij behorende wetgeving te ontwikkelen. In januari 2000 publiceerde de commissie haar eindrapport Ruimte voor pacht. De inhoud van het rapport deed nogal wat stof opwaaien.[\[noot:6\]](#) Het kabinet zette zijn standpunt naar aanleiding van het rapport uiteen in een brief van 11 september 2001.[\[noot:7\]](#) Ook dit standpunt bleef niet zonder commentaar.[\[noot:8\]](#) Nadat het kabinetsstandpunt op 19 december 2001 was besproken met de Tweede Kamer, werd de voorbereiding van een wetsvoorstel ter hand genomen, dat in het nu bekend geworden voorontwerp heeft geresulteerd. Blijkens de Memorie van Toelichting is beoogd de volgende doelstellingen te realiseren:

- het bieden van een adequate bescherming van de pachter;

- het stimuleren van uitbreiding van het pachtareaal;
- het bevorderen van flexibiliteit en maatwerk bij pachtovereenkomsten;
- het bieden van een adequate overgangsregeling.

3. De pacht weer terug in het BW

Bij het voorontwerp moet om te beginnen worden opgemerkt dat de wettelijke regeling inzake de pacht, conform de voorstellen van de Commissie Pachtbeleid, weer terugkeert in het Burgerlijk Wetboek. De pachtovereenkomst vormt in de ogen van de wetgever niet meer of minder dan een bijzondere overeenkomst, waarvan de regeling als Titel 5 (artikelen 7:311 tot en met 7:371 BW[noot:9]) kan worden ingepast in Boek 7.

Het voorontwerp heeft de kenmerken van de gelaagde structuur die het Burgerlijk Wetboek eigen is. De regeling sluit niet alleen aan op de reeds in werking getreden boeken – hetgeen volgens de Memorie van Toelichting bijvoorbeeld betekent dat de regels inzake de vernietigbaarheid van algemene voorwaarden (art. 6:233 e.v. BW) zonder twijfel ook op de pachtovereenkomst van toepassing zullen zijn – maar kent ook zelf een opbouw van algemeen naar bijzonder. Ik kom hier later op terug.

De plaats van de regeling, na titel 4 inzake huur, is inhoudelijk gezien een logische. Getracht is om zoveel mogelijk bij de opzet en de redactie van het nieuwe huurrecht aan te sluiten. Dit betekent dat juristen die zich met het pachtrecht bezighouden wel even aan de opbouw van de nieuwe regeling zullen moeten wennen. Daar staat echter tegenover dat het exotische karakter, dat de huidige Pachtwet voor niet deskundigen nogal eens blijkt te hebben, straks tot het verleden zal behoren. Het pachtrecht wordt, uitdrukkelijker dan nu het geval is, ingebed in de ruime context van het burgerlijk recht, en dat is winst. De Memorie van Toelichting biedt een goede handleiding voor het leggen van relaties tussen het nieuwe pachtrecht enerzijds en (andere gedeelten van) het BW anderzijds. Het ligt voor de hand dat met name het huurrecht en het pachtrecht elkaar na het in werking treden van titel 7.5 over en weer zullen gaan beïnvloeden. Om het de beoefenaars van de beide rechtsgebieden gemakkelijk te maken, is het voorontwerp voorzien van een transponeringstabel, waarin niet alleen verbanden zijn gelegd met de Pachtwet, maar ook met titel 7.4 BW.

Het opnemen van de regeling in het BW heeft intussen wel ingrijpende consequenties. De Pachtwet kent een belangrijk publiekrechtelijk element, bestaande in met name de preventieve toetsing van pachtovereenkomsten, wijzigingsovereenkomsten en beëindigingsovereenkomsten door de grondkamers (met een mogelijkheid van hoger beroep bij de Centrale Grondkamer te Arnhem). Om de regels inzake de pacht in het BW te kunnen opnemen, was het noodzakelijk dit publiekrechtelijk element te ecarteren. Dat tot het verwijderen ervan werd overgegaan is overigens niet verwonderlijk, indien men bedenkt dat het nieuwe recht er juist op is gericht het pachtrecht te liberaliseren; tussen preventieve toetsing en contractsvrijheid bestaat op zijn zachtst gezegd enige spanning. De grondkamers zullen in de toekomst eenvoudigweg ophouden te bestaan; van preventieve toetsing van overeenkomsten zal geen sprake meer zijn, terwijl bijvoorbeeld ook de mogelijkheid om de grondkamers in het kader van het voorkeursrecht taxaties te laten verrichten (art. 56c lid 1 Pachtwet) komt te vervallen.

Het nieuwe recht heeft overigens niet slechts gevolgen voor de grondkamers, maar ook voor de pachtkamers. Hoewel de desbetreffende bepalingen - waarmee wijzigingen zullen worden aangebracht in de Wet op de rechterlijke organisatie en het Wetboek van Burgerlijke

Rechtsvordering - nog slechts *pro memorie* in het voorontwerp zijn vermeld (Artikel III), maakt de Memorie van Toelichting reeds duidelijk dat de lekenleden van de pachtkamers niet zullen terugkeren. De kosten van in het kader van een procedure noodzakelijke niet-juridische deskundigheid behoren volgens de toelichting niet ten laste te komen van de overheid, maar van partijen. Het is betreurenswaardig dat de deelname van leken aan de pachtrechtspraak op argumenten van louter budgettaire aard een zachte dood lijkt te gaan sterven, zonder dat enige evaluatie heeft plaatsgevonden van de bijdrage die deze leken (of moeten zij juist worden gekwalificeerd als deskundigen?[[noot:10](#)]) al vele jaren aan de kwaliteit van die rechtspraak hebben geleverd. Hoe dan ook, volgens de toelichting zal de pachtrechter van de toekomst, voorzover het de eerste aanleg betreft, volledig zijn geïntegreerd in de sector kanton van de rechtbank, vergelijkbaar met wat nu al geldt voor huurzaken. Het pachtprocesrecht wordt geheel in het gewone burgerlijk procesrecht geïntegreerd, met dien verstande dat het hoger beroep blijft geconcentreerd bij het Gerechtshof te Arnhem. Een noviteit is dat, met het oog op de rechtsontwikkeling en de rechtseenheid, ook in pachtzaken cassatie mogelijk zal worden.

4. Definitie van pacht

In art. 7:311 BW wordt pacht gedefinieerd als de overeenkomst waarbij de ene partij (de verpachter) zich verbindt aan de andere partij (de pachter) een onroerende zaak of een gedeelte daarvan in gebruik te verstrekken ter uitoefening van de landbouw, en de pachter zich verbindt tot een tegenprestatie. Onder landbouw wordt ingevolge art. 7:312 verstaan: akkerbouw, weidebouw, veehouderij, pluimveehouderij, tuinbouw (daaronder begrepen fruitteelt en het kweken van bomen, bloemen en bloembollen), de teelt van griendhout en riet, en elke andere tak van bodemcultuur met uitzondering van bosbouw. Tot zover is er weinig nieuws onder de zon.[[noot:11](#)]

De omschrijving van het begrip landbouw bevat in een bijzin echter een belangrijke beperking ten opzichte van het huidige recht. Akkerbouw, weidebouw etc. zijn volgens het voorontwerp slechts landbouw “voorzover bedrijfsmatig uitgeoefend”. In de Memorie van Toelichting wordt vooral benadrukt dat het bedrijf van de pachter op landbouw moet zijn gericht (zodat de slager die tegen betaling een stuk grond in gebruik heeft voor het herbergen van slachtvee geen pachter is maar huurder). Daar dient echter de niet onbelangrijke vaststelling aan vooraf te gaan, dat een gebruiker onder het nieuwe recht een *bedrijf* moet uitoefenen om een pachtovereenkomst te kunnen sluiten. In het voorontwerp is, anders dan onder het huidige recht, niet reeds sprake van pacht bij vruchttrekking met een economisch oogmerk van meer dan ondergeschikte betekenis. De beperking is volgens de toelichting met name aangebracht in verband met de hierna aan de orde te stellen dwingendrechtelijke bepalingen in de Afdeling 5 van het voorontwerp inzake ‘bedrijfspacht’.

Het feit dat onder het huidige pachtrecht ook pachters in bescherming worden genomen die de desbetreffende objecten min of meer hobbymatig gebruiken, is vele verpachters een doorn in het oog. Deze bescherming komt ten einde, en de wetgever gaat nog een stap verder: ingevolge art. 7:358 BW kan de rechter bij het nemen van een beslissing over het verlengen van een pachtovereenkomst – voorzover verlenging gelet op de aard van de overeenkomst al aan de orde kan komen – ook nog eens rekening houden met het feit dat de pachter in verminderde mate van het gepachte afhankelijk is, doordat hij naast zijn landbouwbedrijf tevens een ander bedrijf uitoefent of in loondienst is. Het gaat om een ontwikkeling die ik slechts als begrijpelijk en juist kan kwalificeren.

5. Van algemeen

Eerder merkte ik al op dat het voorontwerp de kenmerken vertoont van de gelaagde structuur die eigen is aan het BW. De Afdelingen 1 tot en met 4 bevatten een aantal algemene bepalingen, geldend voor *alle* pachtovereenkomsten. Afdeling 5 bevat bijzondere bepalingen die naast of in plaats van de algemene bepalingen gelden voor de ‘bedrijfspacht’.

Zojuist werd aandacht besteed aan de definitie van de begrippen pacht en landbouw in de artikelen 7:311 en 7:312 van Afdeling 1. Artikel 7:313 bepaalt onder meer dat ook de, gelet op de bestemming van het gepachte, afhankelijke woning onder de pachtovereenkomst is begrepen. Het voorontwerp neemt hier gelukkig afstand van het heilloze voorstel van de Commissie Pachtbeleid, om het in gebruik geven van woningen en bedrijfsgebouwen onder de werking van de huurwetgeving te brengen.[\[noot:12\]](#)

De wetgever grijpt de gelegenheid aan om vast te leggen dat de pachter bij de oogst eigenaar wordt van de vruchten van het pachtobject (art. 7:315 lid 1 jo. art. 5:17 BW). Tot dusverre ontbrak een dergelijke regel, hetgeen bij mijn weten nimmer tot enig misverstand of zelfs geschil heeft geleid. De bepaling werd noodzakelijk in verband met de soortgelijke regel ten gunste van de huurder in art. 7:202 BW; *a contrario* argumenten moesten worden voorkomen. Het recht op de vruchten omvat de bij het einde van de pacht nog te velde staande vruchten, tenzij bij ontbinding van de overeenkomst anders door de rechter wordt bepaald (art. 7:315 lid 2).[\[noot:13\]](#)

Van Afdeling 1 is in het kader van deze bijdrage ook art. 7:316 BW vermeldenswaard. Pachtovereenkomsten, wijzigingsovereenkomsten en beëindigingsovereenkomsten moeten schriftelijk worden aangegaan. Om te beginnen moet het geschrift een omschrijving bevatten van het gepachte en van de bedongen tegenprestatie. Uitgangspunt is dat de overeenkomst niet aan een wettelijke duur is gebonden, maar dat wel uitdrukkelijk de duur moet worden vastgelegd waarvoor de overeenkomst wordt gesloten. Hoewel de toelichting er geen woord aan wijdt, is hier sprake van een breuk met het huidige recht. Buiten het bijzondere geval van bedrijfspacht (waarop het hierna te bespreken art. 7:354 van toepassing zal zijn) kunnen partijen onder het nieuwe regime overeenkomen dat hun rechtsverhouding voor onbepaalde tijd wordt aangegaan (zie ook art. 7:345, met name het tweede lid). Zolang de overeenkomst niet schriftelijk is aangegaan kan de meest gerede partij de schriftelijke vastlegging vorderen (art. 3:300 BW), terwijl de overeenkomst geldt voor 25 jaar zonder dat zij door een van partijen kan worden opgezegd. Mondeling bedongen beheersverplichtingen zijn nietig (art. 3:40 lid 2 BW).

Afdeling 2 somt de - algemene - verplichtingen van de verpachter op en Afdeling 3 die van de pachter. Grof gezegd gaat het om een aantal onderwerpen dat nu is geregeld in § 6 van de Pachtwet (art. 20 tot en met 35), met dien verstande dat het voorontwerp de systematiek volgt van het huurrecht. De aan de orde gestelde onderwerpen behoeven uiteraard een deugdelijke regeling, maar het overgrote deel ervan blijkt in praktijk van het pachtrecht nauwelijks een rol te spelen. Veel spannends valt er dan ook niet over te schrijven. Van enkele - in art. 7:323 opgesomde - bepalingen kan niet ten nadele van de pachter worden afgeweken; in geval van afwijking is het desbetreffende beding vernietigbaar (art. 3:40 lid 2 jo. art. 3:49 BW).

Wel voor de pachtpraktijk van groot belang zijn de regelingen inzake de bevoegdheid tot het wijzigen van bestemming, inrichting of gedaante van het pachtobject en het zogenaamde melioratierecht. De desbetreffende regelingen in art. 30 en 31 Pachtwet komen in grote lijnen

terug in de artikelen 7:330, 7:332 en 7:336 BW (zij het dat niet de grondkamer maar de pachtrechter een vervangende machtiging tot het aanbrengen van veranderingen of verbeteringen kan verstrekken). Nieuw is de bevoegdheid van de pachter om - zonder dat hij daar in beginsel toe is verplicht - tot de dag van ontruiming door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen ongedaan te maken, mits het gepachte daarbij in de toestand wordt gebracht, die bij het einde van de pacht redelijkerwijs in overeenstemming met de oorspronkelijke kan worden geacht (art. 7:331). De bepaling biedt een mooi voorbeeld van het streven om het pachtrecht zoveel mogelijk te laten aansluiten bij opzet en redactie van het nieuwe huurrecht; men treft een zelfde bevoegdheid van de huurder aan in art. 7:216 leden 1 en 2 BW.

De uit art. 25 voortvloeiende verplichtingen van de pachter om zich als goed pachter te gedragen en het gepachte bij het einde van de pacht weer ter beschikking van de pachter te stellen, komen terug in de artikelen 7:328 en 7:340 BW. In het eerste lid van laatstbedoelde bepaling ontbreekt de toevoeging dat oplevering “in goede staat” dient plaats te vinden. Volgens de toelichting is de toevoeging niet noodzakelijk, omdat de staat waarin het object moet worden teruggegeven uit het stelsel van Titel 7.5 volgt. Zo ligt het voor de hand dat de pachter het object ter beschikking zal moeten stellen zonder dat er kleine herstellingen (art. 7:333) nodig zijn, en zonder schade waarvoor hij aansprakelijk is (art. 7:334). Toch kan de toevoeging mijns inziens niet worden gemist, nu de jurisprudentie van de Pachtkamer van het Gerechtshof te Arnhem inzake de relatie tussen pacht en productierechten voor een belangrijk deel juist aan de corresponderende passage in art. 25 lid 2 Pachtwet is opgehangen.[\[noot:14\]](#) Voor het geval dat tussen pachter en verpachter een beschrijving van gepachte gebouwen is opgemaakt, is de pachter in beginsel gehouden de gebouwen in dezelfde staat op te leveren waarin deze volgens de beschrijving zijn aanvaard (art. 7:340 lid 2).

Afdeling 4 behelst om te beginnen de regel “koop breekt geen pacht” (art. 7:343 en 7:344). In art. 7:345 is bepaald dat de pacht die voor een bepaalde tijd is aangegaan niet eindigt door het enkele verloop van de pachtijd, maar moet worden opgezegd. De overeenkomst die voor onbepaalde tijd is aangegaan, dan wel voor onbepaalde tijd is verlengd, eindigt door opzegging op een termijn van minimaal een jaar. Opzeggingen dienen in alle gevallen te geschieden bij exploit of bij aangetekende brief. Artikel 7:348 BW bevat een regeling voor het geval van stilzwijgende wederverpachting, ontleend aan art. 7:230. De ontbinding wegens wanprestatie van art. 55 Pachtwet keert terug in art. 7:349, en de ontbinding in verband met een wijziging van de bestemming van art. 50 en 52 Pachtwet in art. 7:350 BW.

6. naar bijzonder

Afdeling 5 bevat dan vervolgens een bijzondere regeling voor wat wordt aangeduid als ‘bedrijfspacht’. De regeling kenmerkt zich - in tegenstelling tot de eerdere afdelingen - door dwingendrechtelijke bepalingen[\[noot:15\]](#), terwijl ingeval van bedrijfspacht bovendien niet ten nadele van de pachter kan worden afgeweken van de artikelen uit de Afdelingen 1 tot en met 4 die zijn opgesomd in art. 7:353 BW.[\[noot:16\]](#)

Van bedrijfspacht is sprake in geval van een pachtovereenkomst waarbij de pachter van één verpachter hetzij één of meer bedrijfsgebouwen (de afhankelijke woning daaronder begrepen) of gedeelten daarvan heeft gepacht, hetzij land heeft gepacht dat ten tijde van het sluiten van de overeenkomst ten minste 25% van de totale bedrijfsoppervlakte van het landbouwbedrijf van de pachter beslaat, met een minimum van drie hectare (art. 7:351 lid 1). In verband met

het tweede lid van de bepaling heeft het geen zin één transactie in meerdere overeenkomsten (lees: één object in meerdere gedeelten) op te splitsen teneinde aan de regeling van de bedrijfspacht te ontkomen; de overeenkomsten worden in dat geval tezamen toch weer als bedrijfspacht aangemerkt. Gelet op het derde lid heeft het evenmin zin om een object te verdelen met een aantal verwanten, dan wel met een aantal rechtspersonen waarbinnen de eigenaar als bestuurder, vennoot of houder van de meerderheid van de aandelen overwegende invloed uitoefent. De eigenaar die zijn heil dan maar zoekt in het vestigen van een zakelijk genotsrecht voor 25 jaren of korter, dan wel voor onbepaalde tijd, stoot de neus aan het vierde lid.

De bedrijfspacht van Afdeling 5 moet worden onderscheiden van de ‘losse pacht’ waarop slechts de Afdelingen 1 tot en met 4 van toepassing zijn. Het begrip losse pacht komt men in het voorontwerp niet tegen; het is ontleend aan het kabinetsstandpunt[noot:17] en het zal onder de beoefenaars van het pachtrecht ongetwijfeld een eigen leven gaan leiden. De begrippen hoeve en los land zullen in het komend recht geen rol meer spelen.

De grens tussen de bedrijfspacht enerzijds en de losse pacht anderzijds roept vele vragen op. Om te beginnen rijst, zoals bij het trekken van elke grens, de voor de hand liggende vraag waarom zij nu juist hier is gelegd en niet hetzij dichterbij, hetzij verder weg. Waarom moet er ten minste 25% van de totale bedrijfsoppervlakte worden gepacht (en niet bijvoorbeeld 10% of 40%)? Waarom moet het gaan om minimaal 3 hectare (en niet om bijvoorbeeld 2 of 5 hectare)? De toelichting gaat niet op deze vragen in, maar volstaat met een simpele verwijzing naar het kabinetsstandpunt (dat evenmin een echt antwoord bevat); artikel 7:351

“geeft het kabinetsstandpunt weer ten aanzien van de groep van gevallen waarin pachtafhankelijkheid tot een bescherming van de pachter ter zake van de continuïteit van de pachtovereenkomst moet leiden”

, aldus de eerste aantekening bij de bepaling. Volgens het kabinetsstandpunt geldt als hoofdregel “Eens bedrijfspacht, altijd bedrijfspacht; eens losse pacht, altijd losse pacht”. [noot:18] Een wijziging van de bedrijfsoppervlakte kan in de oorspronkelijke kwalificatie van een pachtovereenkomst in beginsel geen verandering brengen, indien die overeenkomst als gevolg van de wijziging niet meer aan de criteria mocht voldoen. Het voorontwerp kan aldus worden gelezen, dat dezelfde hoofdregel wordt gehanteerd, hetgeen dan zou moeten blijken uit de woorden “ten tijde van het sluiten van de overeenkomst” in het eerste lid van art. 7:351; de toelichting zwijgt over het onderwerp. In het kabinetsstandpunt werd een uitzondering gemaakt voor het geval dat aanvankelijk tussen pachter en verpachter een overeenkomst betreffende losse pacht bestond, en partijen vervolgens een tweede overeenkomst inzake een ander perceel hebben gesloten. Indien beide percelen samen meer dan 25% van het bedrijf van de pachter vormen, of indien de tweede overeenkomst betrekking heeft op bedrijfsgebouwen, zouden de beide overeenkomsten als bedrijfspacht moeten worden aangemerkt. In het voorontwerp treft men de uitzondering niet met zoveel woorden aan. Zij zou kunnen worden afgeleid uit art. 7:351 lid 2, maar die bepaling is volgens de toelichting bedoeld om ontduiking te voorkomen, terwijl in het door mij bedoelde geval van ontduiking geen sprake hoeft te zijn. Waar over het bestaan van de hoofdregel al discussie mogelijk is, rijst – mede tegen de achtergrond van de aangehaalde, in zeer algemene bewoordingen gestelde, verwijzing in de toelichting naar het kabinetsstandpunt – zeker de vraag of de uitzondering nu wel of niet uit het kabinetsstandpunt is overgenomen. Het scheppen van duidelijkheid is noodzakelijk, aangezien de agrarische advocaten hun pennen anders reeds nu beginnen te scherpen.[noot:19] Het antwoord op de vraag of in een concreet geval sprake is

van losse pacht of van bedrijfspacht is voor de positie van de cliënt nu eenmaal van essentieel belang.

Ter afsluiting merk ik op dat in art. 7:362 lid 2 BW wel is vastgelegd, dat de rechter kan bepalen dat een pachtovereenkomst haar karakter van bedrijfspacht behoudt, indien een gedeeltelijke verlenging heeft plaatsgevonden en het overgebleven gedeelte van het pachtobject niet langer aan de criteria voor bedrijfspacht voldoet. Een soortgelijke regeling is opgenomen voor het geval geen verlenging mocht plaatsvinden van een pachtovereenkomst waarop art. 7:351 lid 2 of 3 van toepassing is (art. 7:360 lid 3).

7. Verlenging

Een bedrijfspachtovereenkomst geldt voor twaalf jaren, maar kan voor een langere periode worden aangegaan mits een bepaalde dag voor de beëindiging is vastgesteld (art. 7:354).[\[noot:20\]](#) De bepaling is in die zin verrassend, dat bedrijfspacht, anders dan losse pacht, dus kennelijk niet voor onbepaalde tijd kan worden overeengekomen. De reden voor het verschil wordt uit de toelichting niet duidelijk. Hoe dan ook, na afloop van de termijn waarvoor zij geldt, wordt de bedrijfspacht iedere keer van rechtswege met een termijn van zes jaren verlengd.

Elk der partijen kan met inachtneming van een opzegtermijn van een jaar tot opzegging van de bedrijfspacht overgaan. De opzegging dient, zoals reeds eerder aan de orde kwam, plaats te vinden bij exploit of bij aangetekende brief. Ingeval de opzegging van de verpachter uitgaat moet zij, op straffe van nietigheid, de gronden bevatten waarop zij berust. Na opzegging door de verpachter gaat ingevolge art. 7:357 BW een termijn lopen van zes weken, waarbinnen de pachter schriftelijk kan laten weten dat hij met de beëindiging van de pacht instemt. Indien een dergelijk bericht uitblijft, kan de verpachter - op de in de opzegging vermelde gronden - vorderen dat de rechter het tijdstip zal vaststellen waarop de overeenkomst zal eindigen. De overeenkomst blijft van rechtswege van kracht, totdat de rechter onherroepelijk heeft beslist, zij het dat de rechter zijn toewijzend vonnis uitvoerbaar bij voorraad kan verklaren, indien het verweer van de pachter hem kennelijk ongegrond voorkomt. De parallel met het huurrecht voor bedrijfsruimten spreekt voor zichzelf. Het gebruik van het woord 'vorderen' impliceert dat de procedure bij dagvaarding aanhangig moet worden gemaakt; de verzoekschriftprocedure in verlengingszaken houdt op te bestaan.[\[noot:21\]](#)

De rechter kan de vordering ingevolge art. 7:358 BW slechts toewijzen op de grond dat:

- (a) de pachter ernstig is tekortgeschoten;
- (b) de verpachter het object dringend nodig heeft voor 'eigen' gebruik;
- (c) een redelijke[\[noot:22\]](#) afweging van belangen in het voordeel van de verpachter uitvalt;
- (d) de pachter niet toestemt in een redelijk aanbod tot het aangaan van een nieuwe pachtovereenkomst (niet strekkende tot wijziging van de pachtprijs of het verlies van het karakter van bedrijfspacht);
- (e) er is voldaan aan de gronden voor algehele ontbinding van art. 7:350 BW.

Even los van het feit dat de 65-jarige leeftijd van de pachter niet in art. 7:358 wordt genoemd (dit onderwerp is geregeld in art. 7:363, waarover ik straks nog kom te spreken), komt de regeling in grote lijnen overeen met die van de artikelen 38 e.v. Pachtwet. De wijziging van de bestemming van het object wordt niet met zoveel woorden genoemd, maar vormt een van de gronden voor ontbinding van art. 7:350, en zit dus verpakt in onderdeel (e). De tekst van art. 7:350 roept wel een vraag op. De bepaling voorziet in schadeloosstelling van de pachter over de tijd die hij bij niet-ontbinding nog op het gepachte had kunnen blijven (lid 3). Betekent dit nu, dat in het geval dat een bedrijfspacht in verband met een wijziging van de bestemming wordt ontbonden of niet wordt verlengd, geen rekening meer hoeft te worden gehouden met de mogelijkheid dat de overeenkomst, indien de bestemming niet was gewijzigd, na het verstrijken van de lopende termijn nog één of meermalen verlengd had kunnen worden (zie het verschil in formulering tussen art. 48 lid 1 en art. 52 lid 1 Pachtwet)? De toelichting lijkt – met een verwijzing naar de toepasselijkheid van de algemene regels van art. 6:95 e.v. BW – niet uit te sluiten dat wel degelijk ook met de kans op mogelijke verlengingen rekening moet worden gehouden. Het lijkt raadzaam dat in de toelichting nader op dit onderwerp wordt ingegaan, om onnodige procedures te voorkomen.

Nieuw aan art. 7:358 BW is de nadere uitwerking van de belangenafweging, die in het slot van paragraaf 4 van deze bijdrage al even aan de orde kwam. Bij de afweging van belangen dient de rechter rekening te houden met verminderde afhankelijkheid van de pachter van het gepachte door de omstandigheid dat hij naast het landbouwbedrijf tevens een ander bedrijf uitoefent of in loondienst is. Onduidelijk is of de belangenafweging moet worden aangemerkt als een zelfstandige grond, dan wel of de afweging ook een rol kan (of zelfs: dient te) spelen in het kader van bijvoorbeeld het geval dat de verpachter zich op voorgenomen eigen gebruik beroept.[\[noot:23\]](#)

Ingevolge art. 7:363 kan de verpachter de bedrijfspachtovereenkomst tevens opzeggen op de grond dat de pachter de leeftijd van 65 jaren heeft bereikt. De bepaling legt een verband met art. 7:346, dat betrekking heeft op de indeplaatsstelling. In verband hiermee wijk ik even af van de lijn van Afdeling 5, door in aansluiting op de verlenging aandacht aan de indeplaatsstelling te besteden.

8. Indeplaatsstelling

In het kabinetsstandpunt werd de mogelijkheid van indeplaatsstelling, anders dan in der minne, geheel uitgesloten. Dit bleef niet zonder kritiek.[\[noot:24\]](#) Gelukkig is in het voorontwerp weer een mogelijkheid tot het vorderen van indeplaatsstelling opgenomen. Het eerste lid van art. 7:367 bepaalt dat de pachter, indien overdracht door hem aan een derde van het op het gepachte door hem zelf of een ander uitgeoefende landbouwbedrijf gewenst wordt, kan vorderen dat hij gemachtigd wordt om die derde als pachter in zijn plaats te stellen. De bepaling sluit naadloos aan op het huurrecht voor bedrijfsruimten (art. 7:307 BW), hetgeen met zich brengt dat het voorontwerp voorziet in een regeling die op twee punten ruimer is dan die van art. 49 Pachtwet. In de eerste plaats kan de indeplaatsstelling volgens het voorontwerp worden gevorderd ten gunste van “een derde”; de kring van opvolgers is niet langer tot de naaste familiekring beperkt.

Bovendien kan de indeplaatsstelling worden gevorderd in verband met de voorgenomen overdracht van een landbouwbedrijf dat door een ander dan de pachter zelf op het gepachte wordt geëxploiteerd. Gedacht kan worden aan de personenvennootschap waarin de pachter het gepachte ingevolge art. 7:347 lid 2 BW heeft ingebracht. Ingevolge het tweede lid beslist

de rechter met inachtneming van de omstandigheden van het geval, met dien verstande dat hij de vordering slechts kan toewijzen, indien de pachter of de ander die het landbouwbedrijf uitoefent een zwaarwichtig belang heeft bij de overdracht ervan, en dat hij haar steeds afwijst indien de voorgestelde pachter niet voldoende waarborgen biedt voor de volledige nakoming van de overeenkomst en voor een behoorlijke bedrijfsvoering. Aldus is voorzien in een evenwichtige regeling, die tegemoet komt aan de bezwaren die onder verpachters tegen de praktijk van art. 49 Pachtwet bestaan.

Toch ben ik niet helemaal tevreden. In verband hiermee is het goed om te wijzen op de samenhang tussen de artikelen 54, 49, 49a en 50 Pachtwet. Bedacht dient te worden dat binnen de landbouw niet zozeer behoefte bestaat aan indeplaatsstelling in verband met de *bedrijfsoverdracht* (al kan een dergelijk geval zich uiteraard wel voordoen), als wel met de *bedrijfsopvolging* (dus: van ouder naar kind). De grondslag voor de opvolging is gelegd in art. 54 Pachtwet: de pachtovereenkomst eindigt niet door de dood van de pachter; diens erfgenamen volgen hem als zodanig op, met de mogelijkheid dat leden uit de naaste familiekring kunnen vorderen dat een of meer van hen de overeenkomst in de plaats van de overleden pachter kunnen voortzetten (en de overigen uit de pacht worden ontslagen). Pachters kunnen een hoge leeftijd bereiken, of op jonge leeftijd arbeidsongeschikt raken. Het ligt dan ook bepaald niet altijd voor de hand om de bedrijfsopvolging door een van de kinderen tot na het overlijden van de pachter uit te stellen. In verband hiermee voorziet art. 49 Pachtwet in de mogelijkheid om de indeplaatsstelling te vorderen op het moment dat dit de pachter en zijn beoogde opvolger gelegen komt. Indeplaatsstelling is een wel erg abrupte vorm van bedrijfsopvolging; van de ene op de andere dag neemt het kind de pachtovereenkomst van de ouder over (het is meer overdracht dan opvolging). Voor het meer gebruikelijke geval dat een vloeiende opvolging gewenst wordt geacht voorziet art. 49a bovendien in de mogelijkheid de medepacht te vorderen. De opvolger kan dan als medepachter naast de ouder in het bedrijf groeien, waarna de ouder het bedrijf in een later stadium met een gerust hart kan verlaten (art. 50 Pachtwet).

Het voorontwerp voorziet weliswaar - voor het geval van bedrijfspacht - in een mogelijkheid de indeplaatsstelling te vorderen, maar daar blijft het eigenlijk ook bij. In de eerste plaats is niet voorzien in de mogelijkheid tot het vorderen van medepacht, hetgeen op de zojuist aangegeven gronden als een gemis moet worden beschouwd.[\[noot:25\]](#) Het tweede lid van art. 7:347 geeft de pachter uitdrukkelijk de bevoegdheid om het gepachte in te brengen in een personenvennootschap die de uitoefening van de landbouw ten doel heeft, maar daarbij geldt als voorwaarde dat de pachter beherend vennoot is. De toelichting voegt daar aan toe dat de inbreng in dat geval niet aan het persoonlijk gebruik door de pachter in de weg staat, en dat van medepacht dan ook geen sprake is. De charme van medepacht is nu juist dat de bedrijfsopvolger al in een vroegtijdig stadium medeverantwoordelijk kan worden voor de gehele bedrijfsvoering, ook waar het de exploitatie van het pachtobject betreft.

Bovendien kan art. 7:346 wel bepalen dat de dood van pachter of verpachter de pacht niet doet eindigen, en dat de verpachter indien de pachter twee of meer erfgenamen nalaat, verplicht is om aan de indeplaatsstelling aan een of meer van hen mee te werken, maar art. 7:363 BW gooit hier het nodige roet in het eten. Dit brengt mij bij deze bepaling terug. De verpachter kan de bedrijfspachtovereenkomst opzeggen op de grond dat de pachter de leeftijd van 65 jaren heeft bereikt of, *zo de pacht krachtens artikel 346 door zijn erfgenamen is voortgezet, die leeftijd zou hebben bereikt*. Neem een pachter van vijftig jaar oud met een zoon of dochter van een jaar of dertig, die meewerkt op het bedrijf en binnen het gezin als de beoogd bedrijfsopvolger wordt gezien. De pachter komt plotseling te overlijden. De

mogelijkheid tot bedrijfsopvolging blijkt een kat in de zak. De vordering tot indeplaatsstelling van art. 7:367 kan niet worden ingesteld door de beoogde opvolger, maar slechts door de pachter, en die heeft nu juist de ogen gesloten. De vaststelling dat de opvolger op basis van art. 7:346 in de plaats kan worden gesteld, blijkt onder de gegeven omstandigheden slechts van betrekkelijke waarde, aangezien die indeplaatsstelling in verband met art. 7:363 slechts vijftien jaren in stand kan blijven. En dat terwijl de bedrijfsopvolger, indien de pachter ziek was geworden, en in hij in verband daarmee (met succes) de indeplaatsstelling ex art. 7:367 had gevorderd, van verlengingen had kunnen profiteren, zonder dat art. 7:363 hem ooit tegengeworpen had kunnen worden. Voor dit ingrijpende verschil tussen de ene en de andere situatie ontbreekt elke rechtvaardiging. Ik meen dat de zojuist gecursiveerde bijzin (waaraan de toelichting niet één woord wijdt) uit de tekst van art. 7:363 behoort te worden geschrapt.

9. De pachtprijs en de wijziging ervan

Pachtprijzen zijn onder het nieuwe recht vrij. Naar aanleiding van de algemene bepalingen kwam al aan de orde dat elke pachtovereenkomst melding dient te maken van de bedongen tegenprestatie; hoe de omvang van de tegenprestatie - en daarmee van de tot die tegenprestatie behorende pachtprijs - wordt bepaald, is aan partijen; het voorontwerp legt hen daarbij geen beperkingen op.^[noot:26] Wel zijn voor de bedrijfspacht regels opgenomen inzake de wijziging van een eenmaal overeengekomen pachtprijs.^[noot:27] Ingevolge art. 7:365 kunnen pachter en verpachter vorderen dat de rechter de pachtprijs nader vaststelt, indien deze niet overeenstemt met die van vergelijkbare onroerende zaken ter plaatse. De vordering kan telkens na verlenging aanhangig worden gemaakt, en in elk geval telkens wanneer zes jaren zijn verstreken sinds de dag waarop de laatste door partijen vastgestelde pachtprijs is ingegaan, of waarop de laatste door de rechter vastgestelde pachtprijs is gevorderd. Een vordering is slechts ontvankelijk indien deze vergezeld gaat van een advies omtrent de nadere pachtprijs, opgesteld door een of meer deskundigen, hetzij door partijen gezamenlijk benoemd, dan wel door de rechter aangewezen.

10. Het voorkeursrecht van de pachter

Het voorontwerp voorziet in een regeling van het voorkeursrecht, die in grote lijnen overeenkomt met de regeling van art. 56a e.v. Pachtwet. De belangrijkste verschillen met het huidige recht zijn gelegen in het feit dat geen taxatie meer kan worden gevraagd door de grondkamer, en in het ontbreken van een regeling als nu is opgenomen in art. 56f (bestemmingswijziging). Indien pachter en verpachter het onder het nieuwe recht niet eens worden over de prijs waartegen de pachter het pachtobject kan verkrijgen, staat het de verpachter gedurende een jaar vrij om over te gaan tot vervreemding aan een derde, tegen een prijs die niet lager is dan die welke de pachter bereid was te betalen (art. 7:369 lid 2). Dit betekent dat de pachter niet langer zal kunnen verkrijgen tegen de waarde in verpachte staat - de kern van het huidige voorkeursrecht - maar de marktwaarde zal moeten bieden om zijn voorkeursrecht met succes te kunnen uitoefenen. Aan het anti-speculatiebeding van art. 56i bestaat onder de nieuwe regeling geen behoefte meer. De boete van art. 56h Pachtwet komt te vervallen, aangezien de afschrikwekkende werking ervan gering is.

11. Overgangsrecht

De Commissie Pachtbeleid pleitte voor een overgangsperiode van 25 jaren. Het kabinetsstandpunt bracht deze tot 12 jaren terug. Het voorontwerp neemt de onmiddellijke werking van art. 68a Overgangswet Nieuw Burgerlijk Wetboek tot uitgangspunt. In

hoofdpijnen komt het voorgestelde overgangsrecht er op neer dat alle pachtovereenkomsten die vóór de inwerkingtreding van de nieuwe regeling door de grondkamer zijn goedgekeurd, dan wel ter goedkeuring of – in het geval van teelpacht ter registratie – zijn ingezonden, als bedrijfspacht worden aangemerkt.^[noot:28] De overeengekomen pachtprizen en looptijden blijven ongewijzigd. Afhankelijk van de aard van de overeenkomst is vervolgens omschreven welke bepalingen uit het huidige recht vooralsnog van toepassing blijven, welke bepalingen uit het nieuwe recht niet van toepassing zijn, en eventueel wanneer die nieuwe bepalingen wel van toepassing zullen worden.

Een regeling van de pachtprizen als nu is opgenomen in het Pachtnormenbesluit 1995, blijft mogelijk tot zes jaar na de inwerkingtreding van Titel 7.5. De grondkamers toetsen alle overeenkomsten en verzoeken die vóór de inwerkingtreding zijn ingediend; na het afwikkelen van het laatste verzoek kan het licht uit en de deur in het nachtslot. Procedures die voorafgaand aan de inwerkingtreding bij een pachtkamer aanhangig zijn gemaakt, worden - in conventie en in reconventie - door het oude recht beheerst.

12. Conclusie

De Pachtwet heeft haar langste tijd gehad. Zij zal worden vervangen door een regeling die een integrerend bestanddeel uitmaakt van het Burgerlijk Wetboek. Tijdens het voorbereiden van nieuw recht worden de nodige politieke beslissingen genomen. Bij een juridische beoordeling gelden de resultaten daarvan min of meer als gegeven. Ik ben van mening dat degenen die voor het concipiëren van het voorontwerp verantwoordelijk zijn, er in zijn geslaagd om een degelijke tekst in discussie te brengen. Hier en daar kan een vraag worden gesteld, dan wel een kritische kanttekening worden geplaatst; maar daar is de mogelijkheid tot discussie voor bedoeld. Het voorontwerp geeft geen enkele aanleiding voor de gedachte dat de praktijk met de beoogde regeling niet uit de voeten zal kunnen. Of de belangen van pachters en verpachters voldoende met de inhoud van de regeling zijn gediend, en of dit inderdaad weer tot een uitbreiding van het pachtareaal zal leiden, zal in de toekomst moeten blijken. Wel meen ik dat de regeling van de indeplaatsstelling aanvulling behoeft, aangezien zij in de voorgestelde vorm te veel op (abrupte) bedrijfsoverdracht, en te weinig op (getemporiseerde) bedrijfsopvolging is toegesneden.

^[1]

Het voorontwerp werd achtereenvolgens toegezonden aan de Bond van Landpachters en Eigen-grondgebruikers in Nederland, de Directie Domeinen, de Federatie Particulier Grondbezit, LTO-Nederland, het Nederlands Agrarisch Jongeren Kontakt, Staatsbosbeheer, de Vereniging tot Behoud van Natuurmonumenten in Nederland, de Raad voor de Rechtspraak, de Nederlandse Vereniging voor Rechtspraak, de President van de Hoge Raad en de Nederlandse Orde van Advocaten.

^[2]

Zie de brieven van 29 september 2003 en 26 januari 2004, Kamerstukken II, 2003/04, 27 924, nrs. 10 en 11.

^[3]

De huidige regels zijn neergelegd in het Pachtnormenbesluit 1995, Stb. 515, dat overigens per 31 oktober 2004 (opnieuw) zal worden gewijzigd.

[\[4\]](#)

Zie bijvoorbeeld P.C. van den Noort (eindredacteur), *De wijsheid in pacht*, KPR speciale produkties, De Bilt, 1990.

[\[5\]](#)

Zie art. 70^f lid 5 sub *b* en lid 6 Pachtwet.

[\[6\]](#)

Korthedshalve volsta ik met een verwijzing naar de bijdragen van De Hoog, Meersma en Commijs, Mertens, Rodrigues Lopes, Bezemer, Heisterkamp, Schreuder-Vlasblom, Heida en ondergetekende aan het tijdschrift *Agrarisch recht* in het jaar 2000 (zie de nummers mei, juli/augustus en september).

[\[7\]](#)

Kamerstukken II, 2000/01, 27 924, nr. 1.

[\[8\]](#)

Zie bijvoorbeeld de bijdragen van De Hoog, Luijt, Mertens en ondergetekende aan *Agrarisch recht* 2002, nummers januari, april en juli/augustus.

[\[9\]](#)

Ik zal de artikelen uit het voorontwerp hierna met de letters BW aanduiden.

[\[10\]](#)

Zie mijn pleidooi in *NJB* 2002, p. 1702-1703, Niks ‘leken’ en ‘democratie’, naar aanleiding van de stelling “Lekenrechtspraak als bedoeld in artikel 116 lid 3 Gw dient door de wetgever te worden bevorderd”.

[\[11\]](#)

Art. 1 lid 1 sub *b* en *d* Pachtwet komen op het zelfde neer.

[\[12\]](#)

Zie de kritiek op dat voorstel in A.H.T Heisterkamp, *Pachtovereenkomsten: kanttekeningen bij het rapport Ruimte voor Pacht*, *Agr.r.* 2000, p. 427-429.

[\[13\]](#)

Bij het tweede lid van art. 7:315 BW rijst de vraag of de woorden “bij ontbinding van de overeenkomst” niet beter kunnen vervallen. Een pachtovereenkomst kan ook op andere wijze dan door ontbinding ten einde komen, terwijl zich ook dan wel eens de vraag kan voordoen aan wie nog niet geoogste gewassen toekomen.

[14]

Zie hierover uitvoerig Asser-Snijders 5-IIb, hoofdstuk X, met name nr. 345. Ik merk hierbij op dat het niet wenselijk is om in een wettelijke regeling van de pacht bepalingen op te nemen ter zake van productierechten. Dergelijke bepalingen zouden de vaste rechtspraak van het Pachthof kunnen doorkruisen, en het hof (en straks de Hoge Raad) kunnen belemmeren bij het verder ontwikkelen van die rechtspraak. De toevoeging van een derde lid aan art. 7:340 BW, waarin afzonderlijk op de verplichting tot het ter beschikking stellen van productierechten wordt ingegaan, is tegen deze achtergrond niet raadzaam. Tegen het in plaats daarvan toch maar simpelweg toevoegen van de woorden “in goede staat” aan het eerste lid bestaat mijns inziens geen enkel bezwaar. In dit kader is ook het volgende nog van belang. De Tweede Kamer heeft een motie Slob (kenmerk 27 924, nummer 15) aangenomen, waarin de regering werd verzocht “te komen tot een gewijzigde waardeverdeling bij verkoop van het melkquotum die meer recht doet aan de pachter als producent”. De discussie over het onderwerp vond plaats in het kader van de totstandkoming van het nieuwe pachtrecht. Bij brief aan de Voorzitter van de Tweede Kamer van 28 juni 2004 heeft de Minister van LNV zich op het standpunt gesteld, dat de argumenten ontbreken om in te grijpen in het stelsel dat zich vanaf 1984 in de praktijk heeft ontwikkeld. Ik onderschrijf dit standpunt niet alleen, maar voeg er aan toe dat de kennelijk door de Kamer gewenste maatregel zeker niet thuishoort in Titel 7.5 BW.

[15]

Ingevolge art. 7:352 lid 1 BW kan van de bepalingen van Afdeling 5 niet ten nadele van de pachter worden afgeweken; afwijkingen zijn vernietigbaar (art. 3:40 lid 2 jo. art. 3:49 BW), tenzij zij door de rechter zijn goedgekeurd (art. 7:353 leden 2 t/m 4).

[16]

Met dien verstande dat de verwijzing in het derde lid naar de leden 2 t/m 4 van art. 7:353 met zich meebrengt, dat partijen de rechter kunnen vragen om ook van deze artikelen af te mogen wijken.

[17]

Kamerstukken II, 2000/01, 27 924, nr. 1, paragraaf 4.2.

[18]

Kamerstukken II, 2000/01, 27 924, nr. 1, p. 8.

[19]

Indien de uitzondering van toepassing is, bestaat er overigens behoefte aan een regeling inzake de duur van de oorspronkelijke overeenkomst; vergelijk art. 1 lid 3 Pachtwet en de (recente!) rechtspraak naar aanleiding van deze bepaling.

[\[20\]](#)

Een kortere duur is – na goedkeuring door de rechter – overigens niet uitgesloten, ingevolge het bepaalde in art. 7:352 lid 2.

[\[21\]](#)

Dit heeft vooral voordelen; zie mijn bijdrage aan de Van Mourik bundel Yin Yang, Hartenkreet tot het mogen vorderen van verlenging, p. 335-343.

[\[22\]](#)

Het gebruik van dit woord lijkt mij overbodig. Het kan net zo goed achterweg blijven, zij het dat dan een vreemde discrepantie ontstaat met de huurrechtelijke tegenhanger van de bepaling in art. 7:296 BW.

[\[23\]](#)

Vergelijk in dit verband de relatie tussen art. 38 en art. 41 lid 2 Pachtwet.

[\[24\]](#)

Zie met name mijn preadvies voor de jaarvergadering van de Vereniging voor Agrarisch recht 2002, Naar een evenwichtige pacht, Agr.r. 2002. p. 192-209.

[\[25\]](#)

Medepacht kan – uiteraard – net als indeplaatsstelling in der minne tussen pachter en verpachter worden overeengekomen, maar die vaststelling biedt het op continuïteit gerichte familiebedrijf onvoldoende soelaas.

[\[26\]](#)

Dit is in overeenstemming met het kabinetsstandpunt. Naar aanleiding van een motie Waalkens en Geluk kreeg de Leerstoelgroep Agrarische Economie van Wageningen Universiteit de opdracht om een aantal mogelijke systemen van prijsbeheersing te analyseren. De verantwoordelijke ministers zien de uitkomsten van het onderzoek als een ondersteuning van de keuzes die in het kabinetsstandpunt ten aanzien van het prijsregime zijn gemaakt. Zie Kamerstukken II, 2003/04, 27 924, nr. 10.

[\[27\]](#)

De toelichting gaat onder meer tamelijk uitgebreid in op de vrijheid van partijen om anders overeen te komen.

[\[28\]](#)

Mijns inziens is in art. II 208k lid 4 over het hoofd gezien dat de pachtovereenkomst van art. 58 Pachtwet noch ter goedkeuring, noch ter registratie bij de grondkamer behoeft te worden ingezonden.